経済産業省
近畿経済産業局

空き店舗リノベーション＆創業による商店街活性化・まちづくり事例集

近畿地域の７事例をご紹介！

＃若手起業家と商店街とのつながり
＃空き店舗を使ったトライアル出店
＃移住・定住と創業支援との連携
＃不動産オーナーとの連携
＃出店希望者への丁寧な伴走支援

令和6年11月

近畿経済産業局　産業部　流通・サービス産業課

目 次

空き店舗のリノベーションで学び・体験の拠点づくりを実現（株式会社白川まちづくり会社）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2

若手経営者がスピーディーに行うテナントミックス事業（福知山フロント株式会社）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4

市とエリアリノベーション組織との密な連携で、次々とプロジェクトが誕生（一般社団法人バリュー・リノベーションズ・さの）・・・ 6

テナントミックス事業で出店者のライフスタイルに合わせたチャレンジをサポート（株式会社まちづくり柏原）・・・・・・・・・・・・・・ 8

インキュベーションで育った若手起業家が商店街とつながり続ける（奈良もちいどのセンター街協同組合）・・・・・・・・・・・・・・ 10

【自治体の取組】リノベーションスクールを契機にまちづくり会社が誕生（大和郡山市役所）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 12

【自治体の取組】空き店舗を活用したトライアルショップ事業で出店を促進（和歌山市役所）・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 13

※本事例集の掲載内容は、令和6年11月時点での情報です。

空き店舗のリノベーションで学び・体験の拠点づくりを実現

（2024年11月現在の情報）

➢ 株式会社白川まちづくり会社（京都府京都市）

株式会社白川まちづくり会社は、京都市東山区の古川町商店街、白川エリアの持続的かつ自立的に活性化を図るために2017年に設立された。

白川まちづくり会社設立前より、古川町商店街では、2014年に地域コミュニティの拠点「古川趣蔵」を開設し、古川趣蔵が商店街情報を収集し、空き店舗と出店希望者とのマッチングの役割を担うことにより、商店街内の空き店舗の改修と新規店舗の出店を進めてきた。これまで14店舗が出店し、商店街内に若い店主が増え、焙煎珈琲、ワイヤーアート、熟成肉、ラーメンなど今まで商店街になかった業種の店舗が増えている。

また、古川町商店街のアーケードから吊り下げた1000個のパステルランタンが、SNSで人気となり、写真撮影で訪れる若者が増えている。

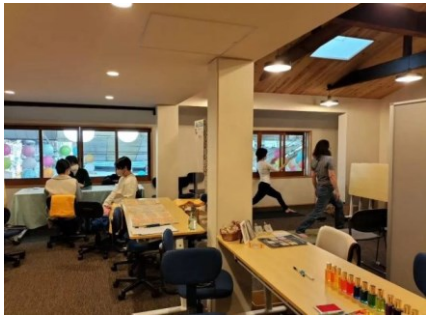
2021年には、商店街の角地にある2階建ての空き店舗のリノベーションを行った。1階部分は、店主と来訪者が交流できる場、職人の技術を学ぶことができる場としての側面を持つテナントとして、インバウンドに人気の高い包丁研ぎ体験のできる店舗や生麩専門店が出店。さらに、2階部分には、シニアや若者、地域住民、観光客など世代や立場の異なる人々の交流拠点として「白川ライフアカデミア」を整備。地域に根ざした体験コンテンツを提供できる場として、これまで水引結び講座、和菓子づくり体験、ギター弾き語り講座などが開催されている。

さらには、商店街の立地の良さからインバウンドをはじめ観光客も多く訪れるため、古川町商店街内にゲストハウスも出店されている。

取組のポイント

株式会社白川まちづくり会社（京都府京都市）

集客が難しい２階部分の仕掛けを工夫



- ✓ 商店街の角地の空き店舗（2階建て）のリノベーションで、1階に比べて集客の難しい2階部分の用途を検討するにあたり、商店街のコンセプトである「学び・体験」を体現できる研修施設とすることで、目的を持って来場してもらえる動線を構築した。

起業家が講師となり、商店街とのつながりを深めるきっかけに

- ✓ 2022年5月に開講した「白川ライフアカデミア」は、地域のコミュニティハブとなることを目指して、学べる商店街の基地となっている。
- ✓ 白川ライフアカデミアでは、商店街内にもともと包丁研ぎ、金網づくり、昆布の職人が3人いることを強みに、体験型の学びコンテンツを開発。
- ✓ 商店街に新規出店した起業家が講師となり、起業家が地元商店街や地域住民とのつながりを深めるきっかけとなっている。また、京都府と連携し、起業を目指す人向けの創業支援講座も行っており、ゲストハウスなど商店街で新たに起業した店主が講義をして、商店街の店舗内で参加者に業務体験をしてもらうなど、実践的な講座を展開している。

地域と商店街との関わりの強化

- ✓ 地域住民、古川町商店街、地元の粟田自治連合会が一体となって、白川地域の融合と活性化を目指して2017年に「白川まちづくり協議会」を設立したことで、地域団体と商店街との連携を円滑に行う下地ができた。
- ✓ 白川地域に魅力を感じ、商店街で面白いことをやりたいという若手が中心となってボランティア団体「cocoしらかわ」を2019年に設立。学生などの若手が地域のイベントや清掃活動に積極的に参加し、地域を応援したいという人の輪が広がっている。
- ✓ 地元中心のイベントを月2回開催するとともに、自治会のイベントに商店街として出店するなど、地域密着の活動にこだわっている。

若手経営者がスピーディーに行うテナントミックス事業

（2024年11月現在の情報）

➢ 福知山フロント株式会社（京都府福知山市）

福知山フロント株式会社は、郊外型大型店舗の出店や商店街内の大型商業施設の撤退、商店主の高齢化等により、商店街の会員数が減少している「福知山駅正面通り商店街」に活気を取り戻すため、テナントミックス事業に取り組んでいる。

積極的にテナントミックス事業を展開したことで、空き店舗も少なくなり、駅前には飲食店、美容室、ヨガスタジオなど様々な店舗がオープンし、若い店主のお店も増えてきた。

そのような折り、商店街に入ってすぐに立地する「銀鈴（ぎんれい）ビル」が1階のパチンコ店の閉店により2020年に空きビルとなった。直後から事業化を検討し、商店街に不足する機能を充足するためのテナントミックス事業を実施して、2023年5月に地域活性化に貢献する複合商業施設「銀鈴ビル」として開業した。

こうした活動を通じて、駅正面エリアでこれまで24店舗（うち、銀鈴ビルは8店舗）の誘致を実現した。

魅力的な個性のある店舗を誘致することで、徐々に商店街のイメージも変わり、エリア価値が大きく向上している。

○福知山フロント株式会社の設立

2015年3月に、福知山市から福知山駅正面通商店街振興組合に対して、『第2期中心市街地活性化基本計画の中核事業に駅正面通りのリニューアル事業を位置づけたい』との話が持ち込まれ、商店街は市・商工会議所・まちづくりの専門家らと「まちづくり勉強会」を開催し、商店街沿道の不動産所有者や商業者に対する調査を実施。まちの活性化につなげるべく、商店街のリニューアルを実現するために「スピード感をもって多様な事業を計画的・継続的に展開できる体制が不可欠」であることから、2015年12月に、商店街エリアの30・40代の若手事業者を含めた意欲ある有志と商店街組織との共同出資によって、民間の「まちづくり会社」として福知山フロント株式会社を設立。

取組のポイント

福知山フロント株式会社（京都府福知山市）

最初にエリアを絞って集中的にリノベーションすることで、リニューアル感をアピール

- ✓ 商店街を中心とする駅正面エリアを事業実施地域として設定し、A・B・C３つのブロックに分け、そのうち駅前に近いAブロックで集中的にテナントミックス事業を行うこととした。駅周辺に新規店舗が増えることにより、来街者にリニューアル感を見せることができ、まちが変わっていることをアピールすることができた。その後、B・Cブロックへとテナントミックス事業を展開し、ゲストハウス、ラーメン店、肉料理店、ダイニングバー、ネイルサロン、美容室、ヨガスタジオ、ビール醸造所など幅広い業種の店舗が出店している。

出店希望者に１組ずつ丁寧な説明と事業計画の伴走支援

- ✓ 銀鈴ビルのテナント募集時には、出店希望者を１組ずつ現場の案内と説明を行い、応募者とじっくり向き合った。さらに、応募者には事業計画・収支計画を作成してもらい、2023年5月の開業時には8店舗が出店。
- ✓ 銀鈴ビルに限らず、テナントミックス事業において、福知山フロントのメンバーが事業計画の磨き上げをサポートすることで、誘致したテナントの撤退率は非常に低くなっている。

メンバーのチームワークを強みに事業をスピーディーに展開

- ✓ 福知山フロントのメンバーは、30～40代の経営者視点を持った若手であり、意思決定のスピードが非常に速く、空き店舗のリノベーションや、賑わいづくりのイベントなどが次々に実施されている。
- ✓ 若手経営者の熱い思いを言語化し、役所への手続き・調整・書類作成などがしっかりできる事務局の存在が、まちづくり会社の活動の大きな支えとなっている。

市とエリアリノベーション組織との密な連携で、次々とプロジェクトが誕生

➢ 一般社団法人バリュー・リノベーションズ・さの（大阪府泉佐野市）

（2024年11月現在の情報）

駅前商店街の店舗老朽化、後継者不足、店主の高齢化、空き店舗の増加等の問題が深刻化し衰退が著しかった泉佐野市中心市街地にある「さの町場（※1）」の再生を目指し、泉佐野市が主体となり公民連携によるエリアリノベーション活動に取り組む組織「バリュー・リノベーションズ・さの（VRS）」を2019年に立ち上げる。

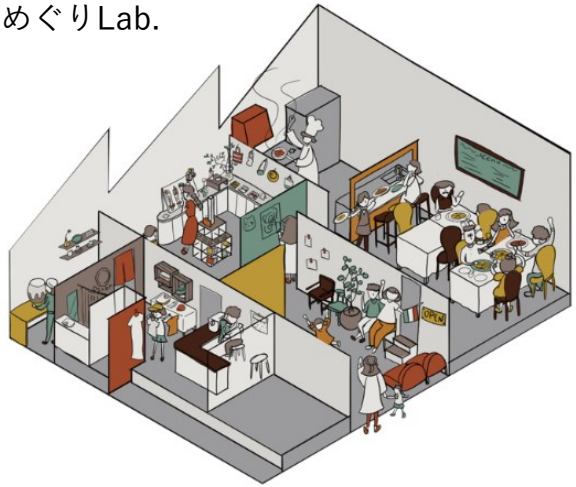
VRS立ち上げ時にアドバイザーを公募し、株式会社らいおん建築事務所 代表嶋田氏が就任した。2022年3月には法人化（一般社団法人）し、嶋田氏が代表理事となった。

VRSを立ち上げて以降、「さの町場」エリアで17個のプロジェクトをつくってきた。不動産オーナーから物件の相談を受けて、リノベーション、エリアマネジメントを行っていく。泉佐野市が関わり、まちのプレイヤーと丁寧かつ繊細なコミュニケーションを行うことで、スピーディーにプロジェクトを進めることができた。

2023年4月には、地場産業のタオル工場をリノベーションして、女性の健康と癒やしをテーマにした複合機能施設「めぐりLab.」をオープン。市とVRSが実施する「リノベーション実践塾」（現在は、私立リノベ学園）の参加者等が出店している。

VRSが関わった新規出店マップ

めぐりLab.



（※1）さの町場とは、泉佐野市北西部に広がる旧市街地で、江戸時代には、海運が盛んで、食野（メシノ）家・唐金（カラカネ）家などの豪商があらわれ発展し、泉州地域一番の商業都市となった。明治時代から木綿の生産が盛んになり、大正・昭和期にはタオル産業が日本一の規模を誇った。この町場付近は戦災を免れたため、細い路地が網の目のようにつながり迷路のような中に、由緒ある寺院や商家の屋敷がよく残っている。（出典：大阪府HPより）

遊休不動産を持つ不動産オーナーの発掘

- ✓ 「さの町場」エリアに遊休不動産を持つ不動産オーナーから協力を得るため、リノベーションまちづくりのことを知ってもらうための講演会を開催。
- ✓ 講演会をきっかけに、まちづくりに関心のある不動産オーナーから物件を提供してもらっている。
- ✓ 遊休不動産をリノベーションした店舗がオープンすると、それを見た別のオーナーから「うちの物件も活用してほしい」という相談が入り、さらなるリノベーション案件が発掘できている。

不動産オーナーから提供された物件の活用を考えるリノベーション実践塾を開催

- ✓ 提供された遊休不動産を対象に、空き物件を使って、新たなビジネスプランを企画し実現する短期集中の実践型ワークショップ「リノベーション実践塾」（現在は、私立リノベ学園）を開催。
- ✓ ワークショップを開催すると、実際にその物件で事業を始めたいというやる気に満ち溢れた事業プレイヤーが現れ、スピード感を持って事業計画を作成し不動産オーナーへプレゼンテーションを行い、承諾を得ることでプロジェクトを立ち上げていった。
- ✓ 具体的な物件の活用を考えるワークショップの実施により、毎年のように民間プロジェクトが生まれ、商店街周辺がにぎわい始めている。

ワークショップで
「めぐりLab .」の活用プランを検討

自発的にプロジェクトがうまれ、エリア価値が高まる

- ✓ 毎年いくつものプロジェクトから生まれたイベントが開催され、新しく何かをしたいというプレイヤーが集まるようになり、地域価値が高まり商店街エリアでも新規出店が見られるようになった。

テナントミックス事業で出店者のライフスタイルに合わせたチャレンジをサポート

➢ 株式会社まちづくり柏原（兵庫県丹波市）

（2024年10月現在の情報）

株式会社まちづくり柏原は、「地区内の歴史的ストックを活用し、魅力的な店舗等を増やすことで新しい魅力と活力を絶えず創造する街」を目指して、2000年から古民家、空き家・空き店舗を改装してテナント施設を次々にオープンしている。

まち全体を一つの集客施設と考える分散型のテナントミックス事業を実施し、門前町、城下町である柏原の雰囲気にあった店舗の出店につなげている。これまで、イタリア料理、カフェ、和・洋菓子、パン、鶏料理、ヘアサロン、工芸、ジュエリーなどの魅力的な店舗が出店し、丹波市内にとどまらず、近隣市町、神戸、大阪などから来店するファンを獲得している。

また、市・商工会が行う移住、創業支援と連携し、事業計画作成から物件選び、資金調達、建物改修、広報・商品開発に至るまで、まちづくり柏原が支援し、柏原でお店を持ちたいという夢を叶えるサポートを行う。

取組のポイント

株式会社まちづくり柏原（兵庫県丹波市）

移住・定住支援、創業支援との連携で柏原での新規出店を手厚くサポート

- ✓ 移住・定住支援のための「たんば“移充”テラス」や、丹波市商工会の創業支援「Bizステーションたんば」（いずれも丹波市から委託を受けて運営）と連携し、移住・起業希望者に対して、空き家・空き店舗の紹介を行うとともに、事業計画作成などのきめ細かな支援を行っている。
- ✓ 2023年には３者が協同して「丹波市起業家ネットワーク」を設立。今後、市内での起業者・起業志望者を対象に交流の場を設ける予定。
- ✓ 丹波市商工会が実施する「起業塾」の受講生が、空き店舗を改装したチャレンジショップを利用したり、チャレンジショップ利用者が起業塾に参加したりするなど、丹波市・丹波市商工会・たんば“移充”テラスの3者がしっかり連携し、柏原で事業を始めたい人のサポートを行っている。
- ✓ なかでも、地元に戻って自分のお店を持ちたい30代、40代の起業、新規出店が増えている。

出店者のライフスタイルにあわせて挑戦ができるチャレンジショップ「あっとかいばら」

- ✓ チャレンジショップ「あっとかいばら」では、出店者のライフスタイルにあわせて、1日単位、曜日単位、週単位など様々な店舗出店が可能。
- ✓ まちづくり柏原がコーディネーターやアドバイザーを設置して、将来的な開業に向けた助言を行っている。
- ✓ あっとかいばらでは、これまで延べ21組が利用し、実際に実店舗を開業した出店者も出ている。弁当や惣菜のテイクアウトから、フレンチスタイルのコース料理のイートイン、ハンバーガー、カレーなど出店者も様々。

インキュベーションで育った若手起業家が商店街とつながり続ける

➢ 奈良もちいどのセンター街協同組合（奈良県奈良市）

（2024年11月現在の情報）

奈良もちいどのセンター街協同組合は、奈良市役所の郊外移転等により、同商店街内の通行量や来店者数が減少していくなか、撤退することになった商店街の中心にあった大型パチンコ店の土地と建物を購入し、専門家を交えて検討を重ね、インキュベーション施設「もちいどの夢CUBE（以下、「夢CUBE」）」を2007年に開業。

建築コスト削減のために、平屋でキューブ状の店舗が複数連なるデザインを採用し、誰もが訪れやすいよう動線を工夫している。

夢CUBEの入居期間は最大3年間で、その間に専門家による事業計画のブラッシュアップや相談を受けることができる。例えば、1年目は商品づくり、2年目は顧客づくり、3年目は店舗づくりなど、経営のノウハウをしっかり学んで独立できるよう、創業者を育成している。

また、入居期間の満了を「卒業」と表現し、夢CUBEでの経験をもとに、近隣の空き店舗で出店するケースも増えて、空き店舗解消にもつながっている。さらに、同商店街に出店した卒業生が理事三役となり夢CUBEに出店した事業者にノウハウを教えるだけでなく商店街を支える人材となるなどの人的資源の輩出・好循環も生まれている。

取組のポイント

奈良もちいどのセンター街協同組合（奈良県奈良市）

身近にプロがいる3年間の環境が起業家の主体性を育てると共に商店街に愛着をもち、卒業後も定着

- ✓ 起業家は夢CUBEへの出店を通じて、実際に商売をしている商店街メンバーによるさまざまなアドバイスや相談などのサポートを得ることができる環境でスタートアップできる。
- ✓ 商店街(商店街ならびにお客さま)に育ててもらったと地域に強い愛着を持ち、夢CUBE卒業後に商店街内や近隣の空き店舗で開業する起業家が多く、近隣エリアの空き店舗解消にもつながっている。

起業したいというニーズが顕在化し、空き店舗オーナーにとってメリットを感じられるように

- ✓ 夢CUBEに多数の起業希望者が入居し、卒業後も商店街にお店を出したいと考える起業家が増えることにより、空き店舗のオーナーも、そういう起業家に店舗を貸し出すことで収益が生まれるという効果・メリットを感じられるようになった。
- ✓ このように起業家が商店街で活動していくことによって、オーナー側の気持ちも変わってきた。

夢CUBEで育った若手店主たちが、積極的に商店街のイベントに参画

- ✓ 「奈良の街は店じまいが早い」というイメージを払拭しようと、2018年に「もちいど夜市」を企画。夜市では既存店舗が営業時間延長や店前出店したり、クローズした店舗前で別の近隣店舗がブース設置、夜の商店街を楽しんでもらうイベントで、夢CUBE入居者や卒業生がイベント準備やチラシ作りなどに積極的に関わっている。
- ✓ 夢CUBEや夜市などの取組を通じて、若手店主たちが企画をして、商店街の新たな魅力を生み出し、その熱量がさらに新たなプレイヤーを惹きつけて、商店街の活性化につながるという好循環を生んでいる。

【自治体の取組】リノベーションスクールを契機にまちづくり会社が誕生

➢ 大和郡山市役所（奈良県）

（2024年11月現在の情報）

リノベーションスクール受講生により、まちづくり会社が設立される

- ✓ 大和郡山市では、2019年度より城下町エリアを対象に、まちに実在する遊休不動産を題材にエリア再生のためのビジネスプランを創り出す短期集中のリノベーションスクール/リノベーションカレッジを5回開催。
- ✓ 第1回リノベーションスクールの受講生によって、「大和郡山まちづくり株式会社」が2020年10月に設立された。スクール開催により、飲食店などが入る複合商業施設「町家未来基地」、レンタルスペース「ワタマチテラス」、福祉事業所の木工や紙漉きの工房「cotton」、カフェを併設した建築士事務所「En-gawa」が生まれた。さらに、2023年に実施したリノベーションカレッジでバーなどが入る複合商業施設「柳町フラット」もオープン。
- ✓ 大和郡山まちづくり株式会社では、まちなかにある空き家を活用し人の集まる場所へと再生するまちづくりを進めている。空き家の活用に悩むオーナーと、開業したい人をマッチングすることで、まちの賑わいをつくり、エリアの価値向上を目指す。

連携協定を締結し、まちづくり会社の立ち上がり期の活動を支援

- ✓ 大和郡山市と大和郡山まちづくり株式会社は、城下町エリアの価値、利便性の向上をより一層進めることを目的に、「大和郡山城下町エリアの活性化に関する連携協定」を2021年4月に締結した。
- ✓ 市としては、まちづくり会社と空き家オーナーとの橋渡しを行っている。さらに、まちなかで活動する民間メンバーと、市役所の関係部署担当者が定期的に情報共有を行う「パートナーシップ会議」にも参画。
- ✓ 城下町エリアに根づく良き商いを知ってもらい、新たにお店を始めたいチャレンジャーを発掘するために、定期マーケット「大和是好日」を開催するとともに、商工会が実施する創業スクールとも連携している。

【自治体の取組】空き店舗を活用したトライアルショップ事業で出店を促進

（2024年10月現在の情報）

➢ 和歌山市役所（和歌山県）

リノベーションスクール実施を契機とした新規店舗の開業促進

- ✓ 和歌山市では、まちなかに雇用と産業の創出を図っていくため、官民連携した「リノベーションまちづくり」に取り組んでいる。
- ✓ 市内の遊休不動産を活用して、新たなコンテンツの創出とまちづくりの担い手育成を目指し、短期集中プログラムの「リノベーションスクール」を2014年より開催。
- ✓ 2017年3月には、リノベーションまちづくりの目的や方向性、進め方を定めた「わかやまリノベーション推進指針」を策定。
- ✓ これまでリノベーションスクールを通じて、20件以上の新規店舗がオープンするとともに、リノベーションスクールにより誕生したまちづくり会社等によるマルシェイベントや社会実験等も多数実施されており、空き店舗解消とまちの賑わい創出につながっている。

まちなかの遊休不動産にトライアル出店できるイベントで、不動産所有者の意識も変革

- ✓ 和歌山市では、まちなかの空き店舗などの遊休不動産に、2日間限定で飲食店や雑貨店、体験ブースなどのお店が試行的にオープンするイベント「まちなかイロドリ」を2015年から実施している。
- ✓ 試行的に出店することにより、まちなかへの出店希望者が採算性や集客力、事業性を見極める場を設け、将来の出店につなげている。
- ✓ これまで所有している空き物件を貸したがらなかった不動産所有者が賃貸に積極的になるなど、不動産所有者の意識改革の効果もあり、2日間のトライアル出店事業で活用した48物件中、24物件で開店につながった。